

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 226

- Rolandhalde -

Erneute öffentliche Auslegung

1. AUSFERTIGUNG

I n h a l t

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
2. Landesplanung und Stadtentwicklung
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung
7. Derzeitige Festsetzungen

B Verkehr

1. Allgemein
2. Planung
3. Ruhender Verkehr
4. Öffentlicher Personennahverkehr

C Bebauungsplankonzept

Reines Wohngebiet

D Grünflächen

1. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
2. Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -
3. Private Grünflächen - Dauerkleingärten -

E Fläche für die Landwirtschaft

F Entwässerung

G Ordnung des Grund und Bodens

H Flächenaufteilung und Planungsstatistik

I Kosten- und Finanzierungsübersicht

K Umweltschutz

1. Allgemein

1.1 Gutachten der WBK bezüglich der Untersuchung der
Altlasten im Bereich der ehemaligen Halde Roland

1.2 Toxikologisches Gutachten des Instituts Prof. Lüpke

2. Immissionssituation

3. Lärmsituation

4. Maßnahmen

L Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Der Bereich des Bebauungsplans liegt im Süden des Stadtgebiets in der Gemarkung Dümpten und wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Seite des Grundstücks Flur 4, Flurstück Nr. 186, südwestliche Seite der Danziger Straße, nordwestliche Seite der Dieckerhoffstraße, südöstliche Seite des Grundstücks Flur 3, Flurstück Nr. 103, nordwestliche Seite der Straße Bauerfeld, südwestliche und nordwestliche Grenzen des Grundstücks Flur 3, Flurstück Nr. 201, nordwestliche Seite des Grundstücks Flur 4, Flurstück Nr. 186.

2. Landesplanung und Stadtentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.1974 sind die generellen Ziele der Landesplanung zusammengestellt.

Für Oberhausen - nach dem Landesentwicklungsplan I/II dem Ballungskern mit Lage an wichtigen Entwicklungsachsen zugeordnet - lassen sich daraus folgende allgemein formulierte Ziele ableiten:

- Verbesserung der Umweltbedingungen im wesentlichen durch Entflechtung von Industrie und Wohnen und durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse;
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung besonders durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten;
- Sicherung des Erholungsflächenbedarfs.

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 226 soll insbesondere dem Ziel der Sicherung des Erholungsflächenbedarfs durch Ausweisung von Grünflächen gefolgt werden.

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen für den Zeitraum 1986 - 1990 den Stadtentwicklungsplan aufgestellt, dessen einzelne anteilig zutreffende Zielsetzungen mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf übereinstimmen.

Unter dem Abschnitt 7 "Grün" ist die Planung als Maßnahme Nr. 8 (projektbezogene Wohnumfeldverbesserung) genannt.

Damit soll durch Rekultivierung des Geländes und Erschließung der Freiflächen für die Öffentlichkeit ein Erholungsflächendefizit für die anschließenden Wohnquartiere abgebaut werden.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 / 10.09.1984 rechtswirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan enthält im Planbereich die Darstellung von Wohnbaufläche und Grünfläche.

Da der Bebauungsplan Nr. 226 eine neue Verteilung dieser Darstellungen vorsieht, ist parallel ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet worden (20. Änderung).

4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Das Plangebiet der Rolandhalde liegt im südlichen Stadtgebiet im Bereich der Stadtgrenze Oberhausen / Mülheim an der Danziger Straße und ist ein Teilbereich der Verbandsgrünfläche Nr. 18. Die Verbandsgrünfläche bildet mit den Verbandsgrünflächen Nr. 29, 34 und 35 der Stadt Mülheim a. d. Ruhr eine gemeindeübergreifende, weitgehend zusammenhängende Grünverbindung, die ihren Anschluß im Osten an den "Regionalen Grünzug B" findet. Für beide Freiräume - Verbandsgrünfläche und Regionaler Grünzug - ergeben sich mehrfach überlagernde Funktionen, die der Klimaverbesserung, der Naherholung, der Sicherung und der Entwicklung wertvoller Landschaftselemente sowie dem Flächenausgleich (Wohnumfeldverbesserung) für die dicht besiedelten Ortsteile dienen sollen.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung durch Ausweisung einer ca. 10.000 m² großen Wohnbaufläche;
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Parkanlage mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen sowie einer Dauerkleingartenanlage in Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlage Bauerfeld.

5. Bestand

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplans ist Brachfläche.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets ist eine Straßenrandbebauung mit zwei- bis dreigeschossiger offener Bauweise und überwiegend traufständiger Dachstellung vorhanden.

Die Gebäude dienen hauptsächlich dem Wohnen. Teilweise sind einzelne Gaststätten sowie Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 226 hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 16.10.1985 bis 30.10.1985 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 30.10.1985 statt.

In der Bürgerversammlung wurden von verschiedenen Bürgern Fragen gestellt zur Gestaltung und Erschließung der Kleingärten und der Parkanlage, zur Erhaltung des Bauernhofs, zur Gestaltung der Fuß- und Radwege sowie zur Bodenbelastung. Zu den angesprochenen Fragen siehe Abschnitte C, D, E und K.

7. Derzeitige Festsetzungen

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 226 bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

B Verkehr

1. Allgemein

Das Plangebiet wird tangiert von Sammelstraßen und einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße (Danziger Straße) mit Zielrichtung zum überörtlichen Netz.

2. Planung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Harpener Straße aus.

Die positiven Erfahrungen eines mehrjährigen Großversuchs in Nordrhein-Westfalen mit den verkehrsberuhigten Bereichen gemäß § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung sollen auch bei der geplanten Erschließungsstraße angewandt werden.

Dabei wird die Differenzierung der einzelnen Straßenteile nach Benutzungsarten (Gehweg, Radweg, Fahrbahn) aufgehoben.

Maßgebend für die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen sind neben der damit angestrebten Erhöhung der Verkehrssicherheit Gesichtspunkte des Städtebaus, insbesondere der Verbesserung des Wohnumfelds durch Umgestaltung des Straßenraums. Dieser soll als öffentlicher Erlebnisbereich in die Bebauung integriert werden.

Durch die Gestaltung des Straßenraums soll der Eindruck vermittelt werden, daß die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann u. a. dadurch erreicht werden, daß der Ausbau der Straße sich deutlich von angrenzenden Straßen unterscheidet.

Innerhalb der verkehrsberuhigten Zone ist für den Fahrzeugverkehr (Autos, Radfahrer, Mofas und Mopeds) nur Schrittgeschwindigkeit zugelassen, d. h. eine sehr langsame Geschwindigkeit, die der eines normal gehenden Fußgängers entspricht.

3. Ruhender Verkehr

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch Parkflächen innerhalb der geplanten Erschließungsstraße und durch einen Parkstreifen entlang der Straße Bauerfeld abgedeckt. Die öffentlichen Parkplätze sollen durch intensive Begrünung aufgelockert und abgeschirmt werden.

Neben Flächen für Garagen in den Baugebieten ist ein Garagenhof vorgesehen, der eine zweckmäßige Raumausnutzung und Entlastung der Verkehrsanlagen von zahlreichen Überfahrten gewährleisten soll.

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen.

Haltestellen der Buslinien 964, 974 und 136 befinden sich an der Feldmannstraße und Harpener Straße.

C Bebauungsplankonzept

Reines Wohngebiet

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 226 enthält einen Bereich mit der Festsetzung "reines Wohngebiet" (WR). Er wurde dort eingeplant, wo er in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen

als arrondierende Baumaßnahme eine städtebaulich geordnete Abrundung des Siedlungsbereichs Dümpten darstellt und einen sinnvollen Übergang zu der geplanten öffentlichen Grünfläche ermöglicht. Das Wohngebiet grenzt an die Verbandsgrünfläche Nr. 18.

Im einzelnen setzt der Bebauungsplan eine max. zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 fest. Der südwestliche Teil des Baugebiets ist ausschließlich für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

D Grünflächen

1. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Der größte Teil der öffentlichen Grünanlage wird als Parkanlage festgesetzt. Mit Ausnahme von Fuß- und Radwegeverbindungen sind keine besonderen Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen. Es sollen - auch entsprechend den in der Bürgerversammlung geäußerten Wünschen - vorhandene Grünelemente erhalten bleiben.

Die Verbandsgrünfläche Nr. 18 bildet mit den Verbandsgrünflächen Nr. 29, 34 und 35 der Stadt Mülheim a. d. Ruhr eine gemeindeübergreifende, weitgehend zusammenhängende Grünverbindung, die ihren Anschluß im Osten an den "Regionalen Grünzug B" findet.

Die vorhandene Bepflanzung entlang der Danziger Straße soll erhalten werden (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 25 Buchstabe b BBauG).

2. Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -

Entsprechend dem Bedarf an Spielplätzen für den Verkehrsbereich und sein Umfeld wird im Bebauungsplanbereich ein Kinderspielplatz der Kategorie A mit einer Größe von ca. 2.500 m² festgesetzt.

Die Kategorie A für Kinderspielplätze bedeutet, daß der Spielplatz allen Altersstufen dienen soll. Der Spielplatz soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BBauG mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt werden.

Der Spielbereich soll so angeordnet werden, daß der Einzugsbereich im wesentlichen alle Wohngebiete überdeckt und keine für Kinder unzumutbaren Entfernungen zu den Wohnungen entstehen. Durch Fußwege soll der geplante Kinderspielplatz an das Grünflächensystem angeschlossen werden.

3. Private Grünflächen - Dauerkleingärten -

Zur Erweiterung der Dauerkleingartenanlage "Bauerfeld" ist im südlichen Bereich eine ca. 0,9 ha große Fläche als private Grünfläche "Dauerkleingärten" festgesetzt worden. Mit dieser Festsetzung soll einem dringenden Bedarf an Dauerkleingärten abgeholfen werden.

Berücksichtigt wurde hier die aktuelle Auffassung des Regierungspräsidenten Düsseldorf zur Festsetzung "Dauerkleingärten". Entgegen der bisherigen Festsetzung "öffentliche Grünfläche" werden Dauerkleingärten jetzt als "private Grünfläche" angesehen. Der Ratsbeschluß, wonach Kleingartenanlagen auch für die Allgemeinheit zugänglich sind, bleibt davon unberührt.

E Fläche für die Landwirtschaft

Aufgrund der Anregung der Landwirtschaftskammer Rheinland wird der im Eckbereich Danziger Straße / Dieckerhoffstraße liegende Bauernhof in seinem Bestand gesichert. Hierfür wird die Festsetzung "Fläche für die Landwirtschaft" getroffen.

Der vorhandene Baumbestand in diesem Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BBauG gesichert.

F Entwässerung

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld des Ruhrverbands. Die Abwasserableitung ist gesichert, da für die geplanten Bauvorhaben eine ausreichend dimensionierte Vorflut vorhanden ist.

Die im Plangebiet vorgesehenen Wohnbaumaßnahmen ergeben keine zusätzliche Belastung der Abwasseraufbereitungsanlagen. Es handelt sich hier um eine Umschichtung der Bewohner innerhalb des Kläranlagennutzungsgebiets.

Im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche liegt ein Hauptsammler DN 900. Für ihn ist ein Schutzstreifen von je 5 m beiderseits der Leitung im Bebauungsplan eingetragen.

G Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnungsmaßnahmen werden im Planbereich nicht erforderlich.

H Flächenaufteilung und Planungsstatistik

<u>Größe des Plangebiets</u>	ca. 8,61 ha = 100	%
Reines Wohngebiet (WR)	" 1,20 "	= 13,9 %
Fläche für die Landwirtschaft	" 1,41 "	= 16,4 %
Öffentliche Grünfläche gesamt	" 5,80 "	= 67,4 %
davon Parkanlage	ca. 4,64 ha	
Kinderspielplatz	" 0,26 "	
Dauerkleingärten	" 0,90 "	
Verkehrsfläche gesamt	" 0,20 "	= 2,3 %
davon ruhender Verkehr	ca. 0,02 ha	
beruhigter Verkehr	" 0,18 "	

Wohneinheiten (WE)

geplant ca. 35 WE

I Kosten- und Finanzierungsübersicht

Beim Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) stehen aufgrund der vorliegenden Bewilligungsbescheide für Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen Mittel zum Erwerb der Grünflächen und auch zum Ausbau eines Teils derselben zur Verfügung.

Der Stadt Oberhausen entstehen daher bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich folgende Kosten:

Straßenbaukosten	ca. DM	695.000,--
Kanalbaukosten	" "	570.000,--
Straßenbäume	" "	150.000,--
Kleingärten	" "	180.000,--
Spielplatz	" "	186.000,--
	ca. DM	1.781.000,--
	=====	

Diese Kosten verringern sich noch um zu erhebende Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge.

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplans Nr. 226 erforderlichen städtischen Mittel nur in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

K Umweltschutz

1. Allgemein

Wegen der zu erwartenden Bodenbelastungen wurden im Bereich der Rolandhalde in Absprache mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Düsseldorf (StAWA) Bodenproben entnommen und Wasseranalysen durchgeführt.

Die Ergebnisse veranlaßten das StAWA, in verschiedenen Gesprächen weitere und umfangreichere Untersuchungen zu fordern.

Der Vorschlag, die Westfälische Berggewerkschaftskasse Bochum (WBK) - Institut für Angewandte Geologie - mit der Erstellung eines Gutachtens zu beauftragen, fand die Zustimmung des StAWA (siehe K 1.1).

Auch nach Vorlage des WBK-Gutachtens und der daraus gezogenen Schlußfolgerung, daß seitens der WBK gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, konnten die Bedenken des StAWA nicht ausgeräumt werden.

Nur unter der Voraussetzung, daß auf der Grundlage einer toxikologischen Bewertung der Boden- und Grundwasserproben geeignete Schutzmaßnahmen erarbeitet werden, konnte das

StAWA seine Zustimmung zu den geplanten Nutzungen in Aussicht stellen.

Das toxikologische Gutachten wurde durch das Institut Prof. Lüpke erstellt. Die darin vorgeschlagenen Sicherungsmaßnahmen werden im wesentlichen vom StAWA, der Amtsärztin sowie dem Amt für Umweltschutz der Stadt Oberhausen akzeptiert (siehe K 1.2).

1.1 Gutachten der WBK bezüglich der Untersuchung der Altlasten im Bereich der ehemaligen Halde Roland

Dieses Gutachten beinhaltet als Resümee, daß bei den Bodenuntersuchungen im Bereich der Wohnbebauung, des Spielplatzes und der Kleingärten im Oberboden keine ins Gewicht fallenden Belastungen festgestellt wurden. Zwar werden an einigen Stellen die Toleranzwerte für Blei, teils auch für Kupfer geringfügig überschritten, wegen der festen mineralischen Bindung ist aber nicht zu erwarten, daß es dadurch zu einer Belastung der Nahrungskette mit Schwermetallen kommt.

Von den organischen Inhaltstoffen erreichen nur die polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) zu beachtende Konzentrationen.

Leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe treten nicht auf, so daß für Menschen, Tiere und Pflanzen schädliche Ausgasungen ausgeschlossen werden können.

Wie oben angeführt, wird der Prüfwert B der Holland-Liste sowohl bei der PAK-Summe als auch bei Benzpyren an einigen Stellen geringfügig überschritten. Die Prüfwerte der Kategorie C (Sanierung) werden bei weitem nicht erreicht.

Der belastete Trümmerschutt ist weitgehend durch eine Lehmschicht abgedeckt. Durch die Begrünung, insbesondere durch Anlegen von Rasenflächen, kann eine Versiegelung der öffentlich zugänglichen Flächen erreicht werden, die z. B. einen Staubflug und damit Stoffaustrag wirksam unterbindet.

Im Bereich der Kleingärten und Wohnbebauung kann durch Aufbringen einer Mutterbodenschicht oder einer anderen Abdeckung einer möglichen Gefährdung mit einfachen Mitteln entgegengewirkt werden.

Grundwasseruntersuchungen zeigen, daß Auswaschungen von Schwermetallen oder anderen gefährlichen Stoffen nicht stattfinden. Das Grundwasser ist zwar mehr oder minder deutlich aufmineralisiert und entspricht daher nicht der Trinkwassernorm. Gefährliche Stoffe sind darin nicht enthalten, so daß eine Verwendung als Brauchwasser für Bewässerungszwecke durchaus noch möglich ist.

Die Untersuchungen haben ergeben, daß im Bereich der ehemaligen Halde Roland keine massiven Untergrund- oder Grundwasserkontaminationen vorhanden sind. Die festgestellten Belastungen beinhalten nur ein als gering einzustufendes Gefährdungspotential, dem mit einfachen Mitteln begegnet werden kann.

Nach Aussage der WBK Bochum steht der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung des ehemaligen Geländes grundsätzlich nichts im Wege. Das Gutachten der WBK ist dem Bebauungsplan als Anlage beigegeben.

1.2 Toxikologisches Gutachten des Instituts Prof. Lüpke

Dieses Gutachten kommt im wesentlichen zu folgenden Ergebnissen bzw. daraus abgeleiteten Sicherungsmaßnahmen:

- Bei der Begrünung der öffentlichen Grünflächen ist durch eine hinreichende Oberflächenbehandlung sicherzustellen, daß z. B. Staubflug und Stoffaustrag unterbunden werden;
- vorsorgliche Aufbringung einer weiteren Mutterbodenschicht im Bereich der Kleingärten und der Gartenanlagen der Wohnbebauung;
- vorsorgliche "Verdünnung" des Bodens im Bereich der Wohnbebauung.

Grundsätzlich wird seitens des Gutachters kein weiterer Untersuchungsbedarf im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung für erforderlich gehalten.

2. Immissionssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226 liegt zu etwa gleichen Teilen in den Planquadraten 60 03 (westliches Plangebiet) und 61 03 (östliches Plangebiet). Die Kenngrößen für die Immissionsbelastung in diesen Bereichen sind nachfolgend aufgeführt. Sie ergeben sich aus den Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz (LIS) für die Schadstofffaktoren Staubbiederschlag, Schwefeldioxid sowie Blei und Cadmium als Bestandteile des Staubbiederschlags. Dabei werden die Werte der Meßperiode 01.01.1988 bis 31.12.1988 den Mittelwerten der vorherigen dreijährigen Meßperiode und den jeweiligen Immissionsgrenzwerten nach TA-Luft gegenübergestellt.

Danach sind im westlichen Teil des Plangebiets die Werte aller gemessenen Schadstoffparameter im Vergleich zu den Vorjahren rückläufig außer beim maximalen Monatswert für

Staub, der im Vergleich zum Vorjahr gleichgeblieben ist. Im östlichen Teil zeigt sich ein ähnliches Bild; alle gemessenen Schadstoffparameter sind rückläufig, lediglich beim Staubbiederschlag ist ein Anstieg erfolgt (beim maximalen Monatswert sowohl im Vergleich zum Vorjahr, als auch im Vergleich zum Mittelwert der vorhergegangenen dreijährigen Meßperiode; beim Jahresmittelwert nur im Vergleich zum Vorjahr, im Vergleich zum Mittelwert der vorhergegangenen dreijährigen Meßperiode ist dagegen ein geringfügiger Abfall des Meßwerts zu verzeichnen).

Alle Jahresmittelwerte entsprechen fast exakt dem Durchschnitt der im Oberhausener Stadtgebiet gemessenen Werte.

Die Werte aller gemessenen Schadstoffparameter lagen 1988 deutlich unterhalb der Grenzwerte der TA-Luft.

Immissionsmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW

Meßzeitraum 01.01.1988 bis 31.12.1988

	Meßwerte	Mittelwerte der vorh. dreijährigen Meßperiode	Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft
westlicher Teil			
Staubbiederschlag			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0,18 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_{1V_3} = 0,19 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_1 = 0,35 \text{ g/m}^2\text{d}$
max. Monatswert	$I_2 = 0,29 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_{2V_3} = 0,34 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_2 = 0,65 \text{ g/m}^2\text{d}$
Schwefeldioxid			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0,04 \text{ mg/m}^3$	$I_{1V_3} = 0,06 \text{ mg/m}^3$	$I_1 = 0,14 \text{ mg/m}^3$
max. Monatswert	$I_2 = 0,13 \text{ mg/m}^3$	$I_{2V_3} = 0,25 \text{ mg/m}^3$	$I_1 = 0,40 \text{ mg/m}^3$
Blei und anorganische Bleiverbindungen als Bestandteile des Staubbiederschlags - angegeben als Pb -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 80 \text{ µg/m}^2\text{d}$	$I_{1V_3} = 83 \text{ µg/m}^2\text{d}$	$I_1 = 250 \text{ µg/m}^2\text{d}$

	Meßwerte	Mittelwerte der vorh. dreijährigen Meßperiode	Immissionsgrenz- werte nach TA-Luft
Cadmium und anor- ganische Cadmium- verbindungen als Bestandteil des Staubniederschlags - angegeben als Cd -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 1,2 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$	$I_1 V_3 = 1,8 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$	$I_1 = 5 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$

östlicher Teil

Staubniederschlag

Jahresmittelwert	$I_1 = 0,20 \text{ g}/\text{m}^2\text{d}$	$I_1 V_3 = 0,21 \text{ g}/\text{m}^2\text{d}$	$I_1 = 0,35 \text{ g}/\text{m}^2\text{d}$
max. Monatswert	$I_2 = 0,44 \text{ g}/\text{m}^2\text{d}$	$I_2 V_3 = 0,39 \text{ g}/\text{m}^2\text{d}$	$I_2 = 0,65 \text{ g}/\text{m}^2\text{d}$

Schwefeldioxid

Jahresmittelwert	$I_1 = 0,04 \text{ mg}/\text{m}^3$	$I_1 V_3 = 0,06 \text{ mg}/\text{m}^3$	$I_1 = 0,14 \text{ mg}/\text{m}^3$
max. Monatswert	$I_2 = 0,11 \text{ mg}/\text{m}^3$	$I_2 V_3 = 0,22 \text{ mg}/\text{m}^3$	$I_2 = 0,40 \text{ mg}/\text{m}^3$

Blei und anor- ganische Blei- verbindungen als Bestandteile des Staubniederschlags - angegeben als Ph -

Jahresmittelwert	$I_1 = 70 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$	$I_1 V_3 = 120 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$	$I_1 = 250 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$
------------------	---	--	--

Cadmium und anor- ganische Cadmium- verbindungen als Bestandteil des Staubniederschlags - angegeben als Cd -

Jahresmittelwert	$I_1 = 1,2 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$	$I_1 V_3 = 1,8 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$	$I_1 = 5 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$
------------------	--	--	--

3. Lärmsituation

Laut Lärminderungsplan Oberhausen besteht im Bereich der Danziger Straße eine nächtliche Lärmbelastung von 60 - 65 dB(A), hervorgerufen durch die Quellgruppe Verkehr. Darüber hinaus wird das Planungsgebiet durch die Nähe zur südlich verlaufenden BAB 430 und die dadurch hervorgerufenen Lärmimmissionen beeinträchtigt. Gemäß DIN 18005 sollten die nächtlichen Lärmpegel in reinen Wohngebieten 40 dB(A) nicht überschreiten.

Deshalb sieht der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG durch textliche Festsetzung vor, daß Vorkehrungen zu treffen sind, wonach der max. Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:

am Tage	35 dB(A)
in der Nacht	30 dB(A)

(z. B. durch Gestaltung des Grundrisses, Kastenfenster, Verbundfenster).

4. Maßnahmen

Wegen der erwarteten Bodenbelastungen wurden im Bereich der Rolandhalde in Absprache mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) mehrere Boden- und Grundwassergutachten in Auftrag gegeben. Die Kosten sind vom Grundeigentümer übernommen worden.

Sämtliche Gutachten kommen im wesentlichen zu dem Schluß, daß keine gravierenden Belastungsmerkmale vorliegen. Die beabsichtigte Nutzung ist jedoch erst nach Durchführung von Sicherungsmaßnahmen möglich:

1. Ausreichende Bodenabdeckungen im Bereich der Klein- und Hausgärten (Wohnbebauung);
2. Bodenabdeckung oder Bodenaustausch (gegebenenfalls Grabsperre) im Bereich des Spielplatzes;
3. Bodenabdeckungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche;
4. Untersagung der Grundwassernutzung (Trink- und Brauchwassernutzung).

Vom StAWA, der Amtsärztin und dem Amt für Umweltschutz werden die vorgenannten Maßnahmen gestützt.

Diese Sicherungsmaßnahmen sollen im Rahmen von Baulasten gemäß § 78 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) öffentlich rechtlich gesichert werden. Zur Eintragung in das Baulastenverzeichnis ist das Einverständnis des jeweiligen Grundeigentümers erforderlich. Entsprechende Verhandlungen sind aufgenommen worden.

Eine Festsetzung dieser Sicherungsmaßnahmen im Bebauungsplan ist nicht möglich.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 226 enthält hier lediglich Hinweise, die sich auf das Aufbringen einer Mutterbodenschicht im Bereich der Kleingärten und der Wohnbebauung beziehen.

Aufgrund der hohen Schwermetallgehalte der Luftimmissionen wird es in Bezug auf die vorgesehene Ausweisung der empfindlichen Nutzungskategorie "Kleingärten" für erforderlich gehalten, die zukünftigen Nutzer darauf hinzuweisen und ihnen Anbau- und Verzehrempfehlungen zu geben. In diesem Zusammenhang wird auf die Veröffentlichung des MURL verwiesen (Veröffentlichung vom April 1987).

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, den Anbau von Nutzpflanzen mit langer Wachstumszeit und rauher Blattoberfläche (besonders gefährdet gegenüber äußerlichen Schadstoffablagerungen) einzuschränken und bei der küchenmäßigen Aufbereitung von Pflanzen für den Verzehr auf gründliches Waschen zu achten.

L Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Bebauungsplanbereich liegen westlich der Danziger Straße die verlassenen Schächte Roland I und der Wetterschacht III der ehemaligen Zeche Roland.

Sie wurden auf Wunsch des Bergamtes Bochum mit ihrem Schutzbereich als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan die Nutzung öffentliche Grünfläche - "Parkanlage und Spielplatz -" sowie "Fläche für die Landwirtschaft" vor.

Die Schachtschutzbereiche wurden gemäß des Wunsches des Bergamtes Bochum mit einem Radius von 20 m, von der Schachtwandung aus gemessen, festgesetzt.



Beigeordneter

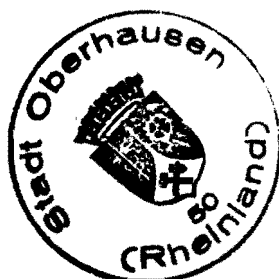


Oberhausen, 04.02.1991



Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in der Zeit vom 04.07.1991 bis 05.08.1991 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 07.08.1991
Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 226
- Rolandhalde -

Während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 226 vom 04.07.1991 bis 05.08.1991 einschließlich wurde von der Energieversorgung Oberhausen AG (EVO) die Einplanung einer Versorgungsfläche - Trafostation - angeregt.

Diese Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, so daß eine nochmalige öffentliche Auslegung nicht erforderlich ist.

Da die Anregung der EVO in den Planentwurf aufgenommen werden soll, wurde ein Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (3) BauGB durchgeführt.

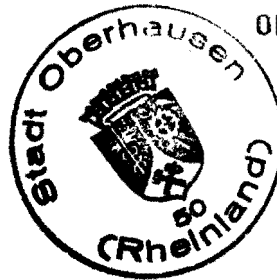
Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 27.09.1991 von der beabsichtigten Planänderung in Kenntnis gesetzt.

Es wurden keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die Versorgungsfläche liegt unmittelbar an der neuen Erschließungsstraße, die von der Harpener- / Danziger Straße abzweigt und hat eine Ausdehnung von 3,0 x 17,0 m. Die Trafostation selbst hat eine Größe von 3,0 x 6,0 m und grenzt an eine geplante Garagenfläche auf dem benachbarten reinen Wohngebiet.

Kopf.

Beigeordneter



Oberhausen, 21.10.1991

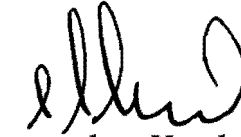
filu

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 226 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 21.10.1991 ist vom Rat der Stadt am 18.11.1991 beschlossen worden.

Oberhausen, 26.11.1991

Der Oberbürgermeister



van den Mond

Gehört zur Verfügung vom 10. Sep. 1992

AZ. 35.2-12.09 (OB Nr. 226)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf